

їни. Оцінювання, аналіз тенденції змін і прогнозування розвитку фондового ринку надає змогу виявити недоліки фінансової складової економіки та можливості своєчасно їх виправити і відкоригувати. Прогнозні значення показника обсягу випуску цінних паперів доцільно аналізувати на підставі моделювання авторегресійного тренду з лаговими та індикаторними змінними. Використання в економетричній динамічній моделі лагових змінних та *dumtmy*-змінних забезпечує якісну, об'єктивну аналітичну основу прогнозування розвитку фондового ринку та його структурних змін.

- 1.Слісєєва О. К. Статистичне дослідження ринку цінних паперів України // Статистика Украины. – 2009. – №2. – С.28-33.
- 2.Ткаченко С. Оцінка стану і перспективи розвитку фондового ринку України // Вісник НБУ. – 2010. – №8. – С.44-50.
- 3.Ільченко В. Сучасний стан вітчизняного ринку державних цінних паперів // Ринок цінних паперів України. – 2009. – №5-6. – С.57-61.
- 4.Ринок боргових цінних паперів в Україні: суперечності та тенденції розвитку / І. О. Лютий, Т. В. Грищенко, О. В. Любка [та ін.]. – К.: ЦУЛ, 2008. – 432 с.
- 5.Бюлетень НБУ // <http://www.bank.gov.ua/Publication/econom>.
- 6.Рынок ценных бумаг. – 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. В.А.Галанова, А.И.Басова. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 192 с.
- 7.Кругман П. Теневая банковская система стала причиной кризиса // Аргументы и факты. – 2010. – №40. – С.35-37.
- 8.Тьюлз Р., Брэдли Э., Тьюлз Т. Фондовый рынок: Пер. с англ. – 6-е изд. – М.: ИНФРА - М, 2000. – 648 с.

Отримано 15.03.2011

УДК 336.71

Т.Є.ОДАРЕНКО, канд. екон. наук

Харківська національна академія міського господарства

ОЦІНКА І ПЕРСПЕКТИВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

На основі аналізу сучасного стану іпотечного кредитування в Україні визначено перспективи його розвитку.

На основе анализа современного состояния ипотечного кредитования в Украине определены перспективы его развития.

On the basis of analysis of the modern state of the mortgage crediting the prospects of his development are certain in Ukraine.

Ключові слова: активи, банки, банківська система, заборгованість, іпотечне кредитування, кредит, кредитна система, ставка.

Іпотечне кредитування є важливим чинником стимулювання економічного розвитку. Іпотечний кредит – особливий вид економічних відносин з приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна.

Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування в Україні, можна говорити про те, що в Україні нема цілісної позиції щодо концептуальних засад розвитку системи іпотечного кредитування. Така невизначеність призводить до суттєвих проблем при створенні та функціонуванні тих або інших інститутів на первинному та вторинному ринку іпотечних кредитів.

Проблемами іпотечного кредитування займалися такі вчені, як Г.Людкевич, С.Юргелевич, М.М.Александрова, С.О.Маслова, В.Лагутін, Н.Задерей [1-5] та ін.

Кредитна система підтримує розвиток і стабільність економіки: на підприємствах оновлюються або докуповуються основні фонди, втілюються в життя ефективні й дуже потрібні проекти та ін.

У 2010 р. банки активно розширювали пропозиції іпотечного кредитування, але за весь рік ринок практично не продемонстрував зростання кількості операцій. Головне досягнення 2010 р. – відновлення стабільності в банківській системі. Загальний збиток порівняно з 2009 р. зменшився майже в три рази: 13 млрд. грн. в 2010 р. проти 34,8 млрд. грн. роком раніше. Майже вдвічі (з 64 до 35) скоротилась кількість збиткових фінансових установ. Закінчити рік з прибутками вдалося 140 банкам [6]. То ж 2010 р. став для українських банків періодом стабілізації після двох кризових років.

Зросли в 2010 р. також активи банківської системи (+7,5%) [6]. При цьому на першу десятку банків України припадає 53,9% всього банківського сектору країни. Заставою відновлення банківської системи стало повернення довіри вкладників. Так, в 2010 р. депозити населення збільшилися на 28,5%, що дозволило фінансовим установам не тільки досягти докризових показників, а й перевершити їх. При цьому українці віддавали перевагу довгостроковим вкладам у національній валюті. На кінець 2010 р. зріс попит на іпотеку з боку населення у 1,5-2 рази, але реально кількість операцій залишається на низькому рівні у зв'язку з високими ставками і вимогами до позичальників.

Одними з перших банків, які активно і системно почали прогнозувати послуги іпотечного кредитування на ринку нерухомості, були АКБ «Правексбанк» та КБ «Приватбанк».

Як підтвердження, наведемо топ-10 українських банків, на які припадає понад 50% активів всієї банківської системи (табл.1 [7]).

Іпотечні кредити дозволяють молодим людям купувати чи будувати житло, купувати меблі, автомобілі та ін. Але на сьогоднішній день, коли криза ще не минула, брати кредит майже не вигідно, хоча кількість іпотечних пропозицій збільшується. Схеми іпотечного кредитування в різних банках принципово не відрізняються, хоча є певні

відмінності, що стосуються самої процедури отримання кредиту чи вартості послуг. Крім того різні банки по-різному співпрацюють (чи не співпрацюють) з агентствами нерухомості.

Таблиця 1 – Топ-10 українських банків

№ п/п	Банк	Активи, млрд. грн.	Доля активів у всій банківській системі, %	Чистий прибу- ток/збиток у 2010р. млн. грн.
1	ПриватБанк	113,4	12,04	1370,2
2	Укресімбанк	73,2	7,77	51,3
3	Ощадбанк	59,0	6,26	460,6
4	Райффайзен Банк Аваль	55,1	5,85	0,7
5	УкрСиббанк	46,2	4,90	-3145,2
6	Укрсоцбанк	41,6	4,42	28,9
7	Промінвестбанк	34,6	3,67	-845,0
8	ВТБ Банк	33,1	3,51	-483,6
9	Альфа-Банк	26,6	2,82	1,0
10	ЮТП Банк	24,7	2,62	609,4

Ще недавно пропонувалися іпотечні кредити на термін від 10 до 15 років під 23-25% річних, а в деяких банках 25-28%. Але ситуація за останні півроку по іпотеці змінилася. Багато банків знизили ставку до 20%, а деякі до 15-16%. Терміни кредитування теж повертаються до докризових на строк до 20 років [8]. Також за позитивний момент можна вважати послаблення процедури кредитування, тобто деякі банки почали швидше розглядати заявки на кредит від 7 до 10 днів замість колишніх 3-4-х тижнів.

Але як би ні падали ставки та як би ні подовжувалися терміни кредитування, вимоги до позичальників серйозно знижують шанси на отримання кредиту. Банки згодні видавати кредити з 30-40% першим внеском, але при цьому підвищують ставку (на 1-2%) або скорочують термін запозичення (5-10 років), в то й же час як при 50-60% внеску дають кредит на 20 років [8]. То ж виходить, що платежі по кредиту для позичальника непідйомні та для рядових українців покупка житла в кредит все ще залишається розкішшю.

Жорсткі вимоги також до доходів позичальників, оскільки рівень доходу позичальника є головним. Банки беруть тільки офіційні доходи, які підтверджені документами. Також дохід позичальника має бути як мінімум вдвічі більший платежу по кредиту або розмір кредитних внесків не повинен перевищувати 60% від доходу, який залишається після відрахування всіх обов'язкових витрат позичальника (на квартплату, їжу, одяг та ін.). Але в різних банках існують свої підходи. Деякі банки вимагають і додаткові параметри: соціальний статус, сімейне

положення, вік (25-40 років бажано), позитивна кредитна історія, володіння іншими активами (автомобіль, депозити, земля, акції), наявність поручителя. Інші банки до додаткових параметрів включають і місце проживання позичальника (треба, щоб позичальник мешкав у крупному обласному центрі або місті-мільйоннику: Харків, Донецьк, Дніпропетровськ, Одеса, Київ), і сферу діяльності (перевага надається держслужбовцям, підприємцям, робітникам середньої ланки крупних компаній), і виховання однієї дитини та ін.

В табл.2 наведено іпотечні програми за рейтингом [8].

Таблиця 2 – Іпотечні програми (первинна нерухомість)

Рейтинг	Банк / забудовник чи об'єкт	Процентна ставка	Макс. термін, роки	Мін. перший внесок, %
1	Кредитпромбанк / забудовники – партнери банку	15	15	30
2	Фольксбанк / будь-який (з доп. заставою)	15,50	15	40
3	Ерсте Банк / будь-який(з доп. заставою)	16,3*	15	50
4	Фольксбанк / будь-який (з доп. заставою)	8,80	15	40
5	Форум / ЖК «Лазурный блюз» (Київ)	17,25	15	35
6	БМ Банк / КП «Солнечный луч» (Козін, Київ. обл.)	12,17-18,02	15	30
7	Індекс-Банк / будь-який (з доп. заставою)	17,5-18*	20	40
8	Київська Русь / ХК «Ольжин град» (Вишгород)	19-22	20	30
9	Ощадбанк / будь-який (з доп. заставою)	19,5-21	10-20	30
10	Дельта Банк / ЖК «Парковые озера» (Київ)	16-18	10	30

* плаваюча ставка за кредитом

В табл.3 наведено іпотечні програми (вторинна нерухомість) [8].

Таблиця 3 – Іпотечні програми (вторинна нерухомість)

Рейтинг	Банк	Процентна ставка	Макс. термін, роки	Мін. перший внесок, %
1	2	3	4	5
1	Дочерний банк Сбербанка России	13,6-14,1 в рублях*	20	40
2	Universal Bank	14,95*	20	40
3	Плюс Банк	15-17	20	30
4	Дочерний банк Сбербанка России	14,5-15 в рублях	20	50

Продовження табл.3

1	2	3	4	5
5	Фольксбанк	15,5	15	40
6	Укрсоцбанк	16	20	40
7	Ерсте Банк	16,3*	15	40
8	Фольксбанк	8,80	15	40
9	Піреус Банк	17-17,5*	20	30
10	UniCredit Bank	17,34*	20	40
11	ОТП Банк	16,5-18,5*	15	40
12	Індекс-Банк	17,5-18*	20	40
13	Мегабанк	17,5-18	15	40
14	Укрсоцбанк	17,75*	20	40
15	Укргазбанк	17,2-17,8	10	30
16	Кредит Європа Банк	17,9	10	30
17	ВТБ Банк	18-19	20	30
18	Дочерний банк Сбербанки Росії	17,6-18,6*	20	40
19	БМ Банк	18,5	10	40
20	Кредобанк	18-18,5	15	30

* плаваюча ставка за кредитом

В табл.2, 3 деякі банки повторюються, оскільки мають різні програми з фіксованою і плаваючою відсотковою ставкою, умови яких суттєво відрізняються.

Однією з важливих подій у сфері іпотечного кредитування можна назвати впровадження банками плаваючої ставки по іпотечних кредитах. Цей механізм дозволить банкам видавати довгострокові кредити навіть якщо економічна ситуація нестабільна. Таке нововведення позичальники сприйняли насторожено. Поки що позичальники віддають перевагу кредитам з фіксованою відсотковою ставкою, оскільки їм не зрозумілий механізм формування плаваючої ставки в банківській системі України. Це пов'язано з високою ризикованістю таких кредитів і нестабільністю реальної економічної ситуації в країні.

На даний час банки видають іпотечні кредити, як правило, на невеликі суми – для поліпшення житлових умов. Експерти стверджують, що іпотечної революції в 2011 р. не буде [8]. Цьому перешкоджає великий об'єм боргів в портфелях банків, відсутність довгострокової ресурсної бази, низький рівень доходів українців. Але за підсумками року очікується зниження ставок на 2-2,5%, а перший внесок до кінця року може знизитися до 25-30% в деяких банках [8]. Вимоги банків залишаться жорсткими особливо до доходів позичальників, а це значить, що для більшості українців раніше 2012 р. іпотека доступною не стане.

Що ж стосується кредитування у валюті, воно відновлено, але по-

ки що в російських рублях та під ставки, які близькі в гривні (табл.3).

Іпотека поширюється як на основну вимогу, так і на додаткові – проценти, нараховані за основним зобов'язанням, витрати, понесені кредитором на утримання і збереження майна в разі недбалого ставлення заставодавця до своїх обов'язків, витрати заставодержателя на страхування заставленого майна, витрати на звернення стягнення на предмет іпотеки при невиконанні позичальником основного зобов'язання тощо.

Отже, формування системи іпотечного кредиту в Україні відкриває нові фінансові перспективи для розвитку національної економіки: забезпечується підвищення рівня капіталізації інвестиційних ресурсів, започатковується новий механізм більш ефективного розподілу капіталу між сферами і галузями економіки, виникає новий імпульс для суттєвого розширення фондового ринку на основі появи нових іпотечних цінних паперів.

Активність на ринку іпотечного кредитування стала проявляти держава. Це позитивні зміни 2010 р. Державна іпотечна установа в своїй програмі запланувала кредитування забудовників з подальшою видачею позик покупцям квартир за ставками нижче середньоринкових. На допомогу позичальникам Асоціація українських банків запропонувала законопроект, за яким спеціальний фонд при Міністерстві праці і соціальної політики повинен допомагати іпотечним позичальникам, що втратили платоспроможність: платити банку відсотки і щомісячну суму погашення тіла іпотечного кредиту. А також викупати при цьому борг у банку і ставати новим іпотекодержателем [9]. Але це ще проект, який буде розглядати Кабмін, а потім Верховна Рада України [10]. Допомога українцям (конкретним позичальникам) сьогодні важлива.

Так, за допомогою успішної реалізації державної програми іпотечного кредитування та подальшого зниження ставок по іпотечним кредитам до рівня, на якому вони стануть привабливими для позичальника, ринок іпотечного кредитування може значно зрости в 2011 році.

Говорити, що криза в банківській системі минула, поки що рано. Головна складність полягає у високому рівні проблемної заборгованості. За даними НБУ, доля проблемних кредитів за рік зросла на 21% і складає 11,22% від загального кредитного портфеля [6]. Боротися з проблемною заборгованістю заважає недосконалість законодавчої бази. Також впливає й те, що в Україні поширені фіктивні банкрутства.

На 2011 р. банки покладають великі надії. Очікується, що попит на кредити з боку позичальників зросте. Це приведе до поліпшення економічної ситуації в країні, ставки знизяться, пом'якшають вимоги

до застави та первинного внеску. Здешевлення кредиту стане можливе за рахунок зниження ставок по депозитах. Вітчизняні банки вже зіткнулися з необхідністю розширення мереж і готові відкривати нові відділення і в регіонах, і в столиці.

Отже, реальна іпотека може існувати тільки в стабільній державі з розвинутою і стабільною економікою. І якщо ринок буде розвиватися і підтримуватися з боку державних органів такими ж темпами, як і в 2010 р., то за оптимістичним прогнозом ринок іпотеки досягне докризового рівня в поточному році.

1. Людкевич Г. Іпотечне кредитування на практиці // Янус-Нерухомість. – 2002. – № 14. – С.15-17.
2. Юргелевич С. Основні принципи іпотеки та іпотечне кредитування // Вісник НБУ. – 2002. – № 1. – С.34-35.
3. Александрова М.М., Маслова С.О. Гроші. Фінанси. Кредит. – 2-е вид., перероб. і доп. – К.: ЦУЛ, 2002. – 336 с.
4. Лагутін В. Іпотечний кредит в Україні: перспективи і можливі наслідки // Банківська справа. – 2003. – №4. – С.42-51.
5. Задерей Н. Іпотеку затаврували // Контракти. – 2004. – № 15. – С.7-12.
6. Руденко В. Долгожданные убытки // Контракти. – 2011. – №8. – С.16-17.
7. http://www.bank.gov.ua/Bank_supervision/index.htm.
8. Лисицына П. Ипотечная приманка // Weekly.ua. – 2011. – №07. – С.26-28.
9. Лисицына А. Спасение ипотеки: варианты "у них" и "у нас" // http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/spasenie_ipoteki_variandy_u_nih_i_u_nas.
10. Проект Постанови про повернення на доопрацювання проекту Закону України про внесення змін до Закону України "Про іпотеку" (щодо термінів виконання обов'язків за іпотечним договором) №3470/П від 19.10.2009 р. // http://portal.rada.gov.ua:7777/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=33897.

Отримано 15.03.2011

УДК 336.71 : 339.178.3

К.В.СЛЮСАРЕНКО, канд. екон. наук, М.О.ЛОКАЙЧУК

Криворізький економічний інститут ДВНЗ «КНЕУ ім. Вадима Гетьмана»

СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ФАКТОРИНГОВИХ ПОСЛУГ В УКРАЇНІ

Розкривається сутність факторингових операцій, значення факторингу в управлінні дебіторською заборгованістю підприємств. Досліджено основні тенденції та перспективи розвитку ринку факторингових послуг в Україні.

Раскрываются сущность факторинговых операций, значение факторинга в управлении дебиторской задолженностью предприятий. Изучены основные тенденции и перспективы развития рынка факторинговых услуг в Украине.

This article reveals the essence of factoring operations and the value of factoring in the management of accounts receivables of the companies. The main trends and market prospects of factoring services in Ukraine are also studied.